

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

Esecuzione immobiliare RG N. 90/2021

Promossa da

SIENA MORTGAGES 10-7 S.R.L.

contro

******OMISSIS**** - ****OMISSIS******

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT: FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA [PRIVACY] CON ALLEGATI

REVISIONE N° 01 - NOVEMBRE 2023



CUSTODE GIUDIZIARIO

DOTT. ALESSANDRO D'AURORA-I.V.G.

ESPERTO ESTIMATORE

ARCH. ROBERTO LEONI

C.F. LNERRT62B02Z133X – P.IVA 04312930409

email: arch.robortoleoni@gmail.com PEC: roberto.leoni2@archiworldpec.it



Il sottoscritto ARCH. ROBERTO LEONI, nato il 02 Febbraio 1962 a Zurigo (Svizzera) con sede professionale ora in **Via Antica Zecca n.6 – 48121 Ravenna**, telefono : **327.9848694** – mail: arch.robortoleoni@gmail.com – PEC arch.robortoleoni@legalmail.it, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì-Cesena con il n° 529, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 25/08/2022 da parte del GE Dott. Fabio Santoro, il Sottoscritto per accettazione e giuramento in data 02/09/2022 visti i quesiti a cui l'Esperto Stimatore dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici e il sopralluogo in loco insieme al Custode Giudiziario dott. Alessandro D'Aurora in data 21/11/2022, ore 10.00 descrive quanto segue:

QUESITO 01. PROVVEDA AD AVVISARE, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA DELL'INCARICO RICEVUTO DA EFFETTUARSI A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, IL DEBITORE ALL'INDIRIZZO RISULTANTE AGLI ATTI (LUOGO DI NOTIFICAZIONE DEL PIGNORAMENTO O RESIDENZA DICHIARATA O DOMICILIO ELETTO), DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI, DA CONCERTARE ED EFFETTUARE CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E CON AVVERTIMENTO CHE IN DIFETTO DI COLLABORAZIONE SARÀ RICHIESTO L'INTERVENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE PER LA PRONUNCIA DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE STESSO;

I soggetti debitori sono stati avvisati dall'Esperto Stimatore mediante Raccomandata A/R all'indirizzo risultate dagli atti, ovvero Via ****OMISSIS**** – ****OMISSIS****, non è stata recapitata in quanto, come riporta la stessa busta al ritorno al mittente, dove indica indirizzo non corretto (vedi all. 1). In seguito, lo Scrivente ha recuperato gli indirizzi corretti e lo storico delle residenze presso il Comune di Predappio ufficio anagrafe. Gli esecutati risiedono precisamente:

****OMISSIS**** risulta risiedere in Via ****OMISSIS**** – ****OMISSIS****;

****OMISSIS**** risulta risiedere in Via ****OMISSIS**** – ****OMISSIS****.

Un secondo tentativo è stato fatto in data 18.01.2023 dalla Scrivente mediante Raccomandata A/R agli indirizzi indicati dal Comune di ****OMISSIS**** per nuovo sopralluogo da concordarsi con le parti esecutate, ma nonostante il ricevimento delle missive, non ho ricevuto nessun contatto dalla parte esecutata. (vedi all. 2)



QUESITO 02. IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDANO AI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI IN FORMATO DIGITALE;

02.A) Immobili risultanti dal pignoramento – identificazione - Piena proprietà.

Sono stati verificati i beni oggetto di pignoramento ed i loro confini. Trattasi di un lotto edificabile di mq. 503,00 ubicato in Via Castello nella frazione di Montenovo di Montiano, nel nucleo urbano della frazione. Il lotto per circa la metà della sua estensione risulta essere pianeggiante, poi scende verso la parte opposta alla Via Castello (lato Est per intenderci) in prossimità della linea del crinale come identificato dalle planimetrie di PUG. Sovrastante la parte piana del lotto, un edificio collabente oggi ridotto ad un cumulo di macerie in seguito ad una serie di demolizioni avvenute tra il 2010 e 2012 causate da cedimenti strutturali dell'immobile oggetto di pignoramento. Mediante l'applicazione Google EARTH è stato possibile ricostruire tutto l'evolversi della vita dell'immobile, dal 2011 sino alla data odierna. E' possibile rinvenire l'area di sedime dell'edificio stesso, che è il medesimo delle planimetrie catastali del Catasto Terreni e quello allegato agli atti.

È stata eseguita una compiuta rappresentazione fotografica dello stato di fatto, dove oltre al cumulo di macerie del fabbricato stesso, si riscontra la totale incuria del lotto. E' presente una vegetazione spontanea costituita da arbusti e qualche albero da frutto, oltre ad altre piante di natura infestante, come da documentazione fotografica allegata.

Vedi all. 3 – Verbale di sopralluogo con il Custode Giudiziario;

Vedi all. 4 – Documentazione fotografica;

02.B) Dati Catastali attuali.

Catasto Fabbricati del Comune di Montiano (F668) in Via Castello n.12 – Montenovo di Montiano (FC)

- Foglio 9 – Particella 1168 – Subalterno 3 – Categoria F/2;

Catasto Terreni del Comune di Montiano (F668) in Via Castello n. 12 – Montenovo di Montiano (FC)

- Foglio 9 – Particella 1168.



Dalla visura storica per immobile risultano soppressi i subalterni n.1 e n.2 nella fusione del 13/02/2012, pratica n. FO0045815 in atti dal 13/03/2012 e fu dichiarato edificio collabente, ragione per cui fu assegnato un unico civico che è il n.12.

02.C) Confini.

La proprietà ****OMISSIS**** confina a Nord con una proprietà distinta al Catasto Terreni al Foglio 9 – Particella 1146, al lato Est con una proprietà distinta al Catasto Terreni al Foglio 9 – Particella 1095 e al lato Sud con una proprietà distinta al Foglio 9 – Particella 1169 mentre al lato Ovest con la Via Castello di Montenovo.

02.D) Dati catastali indicati nel pignoramento e nella stessa nota di trascrizione del medesimo con corrispondenza fra gli stessi.

Pignoramento immobiliare del 13 Maggio 2021 – Repertorio 1316 F/1 1120;

• Catasto Fabbricati;

Foglio 9 – Particella 118 – Sub.1 - Piano S1-T – Cat. A/4 – Classe 1 – Vani 3,5 – rendita cat. euro 207,87

• Catasto Terreni;

Non menzionato.

Nota di Trascrizione del 12/07/2021 Registro 13391 – Registro Particolare 9339

Foglio 9 – Particella 118 – Sub.1 - Piano S1-T – Cat. A/4 – Classe 1 – Vani 3,5:

• Catasto Terreni;

Non menzionato.

Come deducibile esiste una discrezia nei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione che non corrispondono a quelli aggiornati dalle ultime visure, (vedi punto 02.B)

Vedi all. 5 – Visure per soggetti riferito agli esecutati;

Vedi all. 6 – Visure storiche dell'immobile;



Cronistoria dell'immobile pignorato dal Maggio 2011 al luglio 2022



Maggio 2011



Novembre 2012



Luglio 2022



QUESITO 03. VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA. A TAL FINE L'ESPERTO RISALIRÀ NELLA VERIFICA DEI TITOLI D'ACQUISTO DERIVATIVI IN FAVORE DEL DEBITORE E DEI SUOI DANTI CAUSA, ANCHE OLTRE IL VENTENNIO, FINO ALL'INDIVIDUAZIONE DEL PIÙ PROSSIMO TITOLO D'ACQUISTO, ANTECEDENTEMENTE AL VENTENNIO, TRASCritto IN FAVORE DEL DEBITORE O DEI SUOI DANTI CAUSA. SOLO OVE DI TALE TITOLO RISULTASSE IMPOSSIBILE L'ALLEGAZIONE, NE INDICHERÀ GLI ESTREMI COMPLETI.

03.A) Proprietà.

Il bene risulta in capo agli esegutati nella misura del 50% al sig. ****OMISSIS**** e 50% alla sig.ra ****OMISSIS****.

03.B) Titolo di provenienza.

Il titolo di provenienza della proprietà in capo agli esegutati è il seguente:

ATTO DI COMPRAVENDITA redatto dal notaio PAOLO GIUNCHI in data 27 Novembre 1989 (repertorio n.65935 – raccolta n. 19772 – Registrato a Cesena il 15 Dicembre 1989 al n.2442 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in data 21 Dicembre 1989 all'art. 9992.) – (Vedi all. 7)

Nell'atto di compravendita i signori Ercolina ZANICHELLI, Marco GOLLINUCCI e Stefano GOLLINUCCI vendono a ****OMISSIS**** e ****OMISSIS**** (genitori dell'esegutata ****OMISSIS****) e a ****OMISSIS**** e a ****OMISSIS**** la proprietà di un fabbricato composto originariamente da due distinte unità immobiliari, nella precisione:

- Porzione di fabbricato urbano in Comune di Montiano – Località Montenovo – Via Castello 10; (****OMISSIS**** e ****OMISSIS****)
- Porzione di fabbricato urbano in Comune di Montiano – Località Montenovo – Via Castello 12; (****OMISSIS**** e ****OMISSIS****)

La porzione di fabbricato era contraddistinta al Catasto Fabbricato al Foglio n. 9 – Particelle n. 120, 118, 119 e al Catasto Terreni al Foglio n. 9 – Particella n. 121.

Diritti condominiali in ragione 500/1000 sugli enti comuni dell'intero edificio per ogni famiglia.

Dal 2004 ad 2012, in seguito anche alla successione dei genitori di ****OMISSIS**** (Successione di ****OMISSIS**** trascritta il 24/01/2001 e rettificata il 02/03/2012; successione di ****OMISSIS**** trascritta il 22/01/2010), ci sono state una serie di frazionamenti con costituzione e soppressione di particelle che hanno portato all'attuale situazione catastale e alla classificazione dell'immobile come F2 – Edificio collabente.



03.C) Vincoli e patti indicati nell'atto.

Nell'atto è indicato "Le suddette compravendite sono fatte con tutti i relativi diritti accessori ed eventuali servitù attive e passive, nulla escluso né eccettuato; assumendo la parte alienante tutte le garanzie di legge da evizione e molestie e per la libertà di quanto venduto da ipoteche e da ogni trascrizione comunque pregiudizievole".

QUESITO 4. ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ, CONTROLLANDO DIRETTAMENTE I REGISTRI IMMOBILIARI E RIFERENDO SE LA DOCUMENTAZIONE IN ATTI SIA COMPLETA, INTEGRANDO LA STESSA SE INCOMPLETA. TALI VERIFICHE POSSONO ESSERE OMESSE, QUALORA IL CREDITORE ABBAIA ALLEGATO AGLI ATTI LA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA, PREVISTA DALL'ART. 567, COMMA 2, ULTIMA PARTE, C.P.C., PROCEDENDO COMUNQUE ALLA VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI SUCCESSIVE ALLA DATA DI RIFERIMENTO DEL SUDETTO CERTIFICATO. IN OGNI CASO L'ESPERTO PROVVEDERÀ AD ACQUISIRE, OVE NON ALLEGATA AGLI ATTI, COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA E DELL'ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ (O DI ALTRO DIRITTO REALE) DA PARTE DELL'ESECUTATO SUI BENI PIGNORATI.

L'esperto estimatore ha provveduto a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in data 12.01.2023 le trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile in capo agli esecutati ****OMISSIS**** e ****OMISSIS****.

04.A) Trascrizioni pregiudizievoli risultanti dalle ispezioni ipotecarie del 12.01.2023 e del 06/11/2023.

Si elenca le trascrizioni contro attualmente presenti sull'immobile oggetto di pignoramento:

-
- **IPOTECA VOLONTARIA del 13/06/2002** [rinnovata successivamente, in data 04/05/2022]
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Creditore: BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A.
Registro Particolare: **2073** – Registro Generale: **9944**
Capitale: € 68.000,00 Importo totale: € 136.000,00
Contro: **OMISSIS**** e ****OMISSIS******
-
- **IPOTECA LEGALE del 06/05/2008**
derivante da ART. 16 D.Lgs. 46 DEL 26/02/1999
Creditore: EQUITALIA CE.FO.RI. S.P.A.
Registro Particolare: **2218** – Registro Generale: **8720**



Capitale: € 47.109,88 Importo totale: € 94.219,76

Contro: **OMISSIS******

• **IPOTECA LEGALE del 18/03/2009**

derivante da ART. 16 D.Lgs. 46 DEL 26/02/1999

Creditore: EQUITALIA ROMAGNA S.P.A.

Registro Particolare: **1059** – Registro Generale: **5053**

Capitale: € 15.872,16 Importo totale: € 31.744,32

Contro: **OMISSIS******

• **IPOTECA LEGALE del 27/04/2009**

derivante da ART. 16 D.Lgs. 46 DEL 26/02/1999

Creditore: EQUITALIA ROMAGNA S.P.A.

Registro Particolare: **1764** – Registro Generale: **7857**

Capitale: € 41.025,80 Importo totale: € 82.051,60

Contro: **OMISSIS******

• **IPOTECA LEGALE del 04/01/2011**

derivante da ART. 16 D.Lgs. 46 DEL 26/02/1999

Creditore: EQUITALIA ROMAGNA S.P.A.

Registro Particolare: **45** – Registro Generale: **219**

Capitale: € 23.877,76 Importo totale: € 47.755,52

Contro: **OMISSIS******

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO del 12/07/2021**

derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

A favore: SIENA MORTGAGES 10-7 S.R.L.

Registro Particolare: **9393** – Registro Generale: **13391**

Contro: **OMISSIS**** e ****OMISSIS******

• **IPOTECA IN RINNOVAZIONE del 04/05/2022**

derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Registro Particolare: 2073 – Registro Generale: 9944 del 13/06/2002

A favore: BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A.

Registro Particolare: **2073** – Registro Generale: **9944**

Capitale: € 68.000,00 Importo totale: € 136.000,00

Contro: **OMISSIS**** e ****OMISSIS******

Si allega copia delle ispezioni ipotecarie (Vedi all. 8)

I creditori sono già in possesso delle certificazioni notarili, contenute negli atti del presente fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare.



04.B) Acquisizione titolo di provenienza e dell'atto di acquisto dell'immobile.

Si allega copia dell'atto notarile redatto dal notaio PAOLO GIUNCHI in data 27 Novembre 1989 (repertorio n.65935 – raccolta n. 19772 – Registrato a Cesena il 15 Dicembre 1989 al n.2442 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in data 21 Dicembre 1989 all'art. 9992.) acquisito presso l'Archivio Notarile di Forlì-Cesena. – (Vedi all.7)

QUESITO 05. PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio, l'Esperto Estimatore ha provveduto a richiedere copia delle planimetrie catastali (fabbricati e terreni) dell'immobile e precisamente mappa catastale, planimetria catastali dell'immobile e visura dell'immobile.

Essendo un immobile dichiarato collabente, ridotto ad un ammasso di macerie, non è possibile individuare le planimetrie catastale di ogni piano del fabbricato in seguito all'ultima variazione catastale. (rif. pratica n. FO0045815 in atti dal 13/03/2012).

(Vedi all.9)

QUESITO 6. DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la certificazione dell'Agenzia delle Entrate, e l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano all'Esperto Estimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

Si allegano le dichiarazioni di successione registrate all'Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate:

- N.69 – Vol. 647 registrata il 24/11/1997 presso l'Ufficio di Cesena presentata in morte del Signor ****OMISSIS**** – genitore dell'esecutata Sig.ra ****OMISSIS****.
- N.1400 – Vol. 9990 registrata il 31/11/2011 presso l'Ufficio di Cesena, successione modificativa.
- N.59 – Vol. 9990 registrata il 26/11/2009 presso l'Ufficio di Cesena presentata in morte della Signora ****OMISSIS**** – genitore dell'esecutata Sig.ra ****OMISSIS****.

(Vedi all.10)



QUESITO 7. RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO (ES. CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI COMODATO, DIRITTI DI ABITAZIONE DELL'IMMOBILE COME DA PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI PER SEPARAZIONE, CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DEL MATRIMONIO, ECC.), INDICANDONE LE DATE DI INIZIO E SCADENZA, IL REGIME LEGALE (SOGGETTI A PROROGA O MENO, FONDATI SU PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI DEFINITIVI O MENO), IL CORRISPETTIVO PREVISTO E VALUTANDONE LA CONGRUITÀ IN BASE AI CANONI DI MERCATO (OVE POSSIBILE PRECISI INOLTRE LE MODALITÀ CON CUI VIENE CORRISPOSTO IL CANONE), CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, ACCERTANDO IN QUEST'ULTIMO CASO PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DELLE ENTRATE LA DATA DEL CONTRATTO, LA DATA DELLA RELATIVA REGISTRAZIONE, LA DATA DI SCADENZA DEL CONTRATTO, IL TERMINE DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELL'EVENTUALE CAUSA DI RILASCIO IN CORSO; IN OGNI CASO NE ACQUISISCA COPIA ED ALLEGHI TUTTI I DOCUMENTI RINVENUTI.

Alla data odierna l'immobile è in totale stato di abbandono e di rovina. Non esiste nessun tipo di contratto indicato nel presente quesito n.7, così come espresso anche dalle Agenzia delle Entrate.

QUESITO 8. PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE ED I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

08.A) Vincoli atto di provenienza del bene.

Dalla lettura dell'atto di provenienza, non risultano gravami sull'immobile o vincoli che si possano intendere rimanere a carico dell'acquirente.



08.B) Vincoli paesaggistici, idrogeologici, storico artistici, di prelazione dello Stato (ex d.lgs 42/2004) e di Piano Urbanistico Generale (PUG adottato di Cesena e Montiano).

L'immobile non risulta essere vincolato e per lo stesso non risultano diritti di prelazione legale ed altri tipi di vincolo, comunque desumibili dai documenti in possesso dall'Esperto Estimatore, ed anche in riferimento a quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo.

Nell'ambito del PUG adottato di Cesena e Montiano con Delibera di C.C. n.13 del 14/04/2022, l'area ricade in "Territorio urbanizzato" e "Tessuto residenziale a bassa densità". Per il calcolo della capacità edificatoria bisogna fare riferimento all'ipotesi più restrittiva dei due strumenti urbanistici. Sono ammessi interventi di ristrutturazione con"demolizione e ricostruzione in sagoma" dell'immobile, ipotesi di intervento edilizio più adatto per la conformazione del lotto in oggetto.

Non risultano altri vincoli particolari nei strumenti urbanistici meritevoli di segnalazione che comunque si possano intendere che"resteranno a carico del futuro acquirente"salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche del PUG adottato di Cesena e Montiano

QUESITO 9. PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Le formalità che risultano gravare attualmente sull'immobile oggetto di stima sono quelle desumibili dai documenti allegati al fascicolo e gli stessi non sono opponibili dall'acquirente.

QUESITO 10. VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHÉ LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO;

Il fabbricato non rientra in un condominio e quindi non esistono spese condominiali pregresse o future. Sarebbe opportuno, però, considerare una spesa per opere di giardiniere non inferiore ad € 5.000,00 per una pulizia generale del lotto

Non sono stati riscontrati ulteriori procedimenti in corso se non quelli elencati nella certificazione notarile.



QUESITO 11 E 12; VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO; PROVVEDERÀ INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERÀ L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSSE PERSO DI VALIDITÀ;

E' stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) dove si evincono le destinazione a residenza nel PUG adottato dei Comuni di Cesena e Montiano.

(Vedi all. 11)

Si resta comunque a disposizione del professionista delegato alla vendita per il CDU successivo.

QUESITO 13. PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO, PER I TERRENI VERIFICHI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE CARATTERISTICHE E I VINCOLI DI ZONA A CUI È SOGGETTO IL BENE; IN MANCANZA DI TALI PRESCRIZIONI, DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE AI SENSI DI LEGGE, QUANTIFICANDO L'IMPORTO DOVUTO A TITOLO DI EVENTUALE OBLAZIONE E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.

13.A) Precedenti autorizzativi ed abitabilità.

- **Licenza Edilizia n.780 del 17/03/1955**, relativa alla costruzione dell'immobile in oggetto;
- **DIA di Manutenzione Straordinaria del 18/02/2010 con prot.n.867** del Comune di Montiano con opere edilizie mirate unicamente alla statica e cosiddetta "messa in sicurezza" dell'edificio nel muro vicino al confine di proprietà – lato Nord, in quanto questa muratura era considerata pericolante.
- **DIA di Manutenzione Straordinaria del 28/02/2012 con prot. 8FF in variante alla DIA del 18/02/2010 con prot.n.867** del Comune di Montiano. Dalla relazione si evince che la Ditta Proprietaria, ossia gli esecutati, avevano deciso la totale demolizione del fabbricato in quanto le lesioni presenti a livello strutturale ne avevano pregiudicato la staticità.

Alcune note a quanto sopra descritto.



1. Il fascicolo della Licenza Edilizia è stato smarrito dagli archivi del Comune di Montiano, così come verificato in occasione dell'incontro con l'Ufficio Tecnico del 09.01.2023, per cui non è possibile rinvenire l'abitabilità allegata alla Licenza Edilizia. Il numero di protocollo della Licenza Edilizia è stato richiamato dalle DIA successive,
 2. Le DIA sopracitate non richiedevano l'attestazione di abitabilità a lavoro eseguito.
 3. Nelle due DIA presentate presso il Comune di Montiano, non sono contenuti elaborati grafici ma unicamente relazioni tecniche.
- (Vedi all. 12)

13.B) Destinazione urbanistica, regolarità edilizia e condonabilità dell'immobile.

La destinazione urbanistica del bene oggetto di pignoramento è residenziale. Facendo seguito a ciò che descritto al punto 13.A) è impossibile verificare la regolarità edilizia e l'eventuale condonabilità in quanto l'immobile è un cumulo di macerie ed è stato dichiarato "Collabente".

QUESITO 14. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 6.6.2001, N. 380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA QUINTO D.P.R. 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA;

Impossibile verificare opere abusive nell'immobile oggetto della presente relazione, essendo un cumulo di macerie. Dalle verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montiano non risultano presentate istanze di condono e o sanatorie, come deducibile dalla cronologia delle istanze edilizie presentate.

QUESITO 15. VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI;

Il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello ed uso civico. Ed i diritti degli esecutati sul bene pignorato sono complessivamente per la proprietà piena ed intera.



QUESITI 16 E 17. VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA, PROVVEDENDO IN CASO POSITIVO AD ALLEGARNE UNA COPIA O A INDICARNE LA CLASSIFICAZIONE; OVE IL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERÀ A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE A TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ATTENENDOSI, IN ATTESA DELL'EMANAZIONE DEI DECRETI PREVISTI DALL'ARTICOLO 4, COMMA 1, D.L. 63/2013, ALLE PRESCRIZIONI IN ESSO CONTENUTE REDIGENDO L'ATTESTATO SECONDO LE MODALITÀ DI CALCOLO DI CUI AL D.P.R. 59/2009, FATTE SALVE EVENTUALI NORMATIVE REGIONALI IN VIGORE (COSÌ COME CHIARITO DAL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO NELLA SUA CIRCOLARE DEL 25.6.13 N. 12976, INTITOLATA «CHIARIMENTI IN MERITO ALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL D.L. 4 GIUGNO 2013, N. 63 IN MATERIA DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI»), PRECISANDO SIN DA ORA CHE PER LA REDAZIONE DELL'APE SARÀ RICONOSCIUTO ALL'ESPERTO, SALVI CASI PARTICOLARI E PREVIA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE, UN COMPENSO DI € 250,00 IN CASO DI IMMOBILE SINGOLO E DI € 200,00 IN CASO DI PLURALITÀ DI IMMOBILI; OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. IN QUANTO RIENTRANTI NELLE CATEGORIE ELENcate DALL'ART. 3, COMMA 3, DEL D.LGS. 192/2005, NON MODIFICATO IN PARTE QUA DALLA NORMATIVA SOPRAVVENUTA, E PRECISAMENTE: (A) I FABBRICATI ISOLATI CON UNA SUPERFICIE UTILE TOTALE INFERIORE A 50 METRI QUADRATI; (B) I FABBRICATI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI QUANDO GLI AMBIENTI SONO RISCALDATI PER ESIGENZE DEL PROCESSO PRODUTTIVO O UTILIZZANDO REFLUI ENERGETICI DEL PROCESSO PRODUTTIVO NON ALTRIMENTI UTILIZZABILI; (C) I FABBRICATI AGRICOLI NON RESIDENZIALI SPROVVISTI DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE; (D) I BOX, LE CANTINE, LE AUTORIMESSE, I PARCHEGGI MULTIPIANO, I DEPOSITI, LE STRUTTURE STAGIONALI A PROTEZIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI; (E) GLI EDIFICI ADIBITI A LUOGHI DI CULTO E ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ RELIGIOSE, GLI EDIFICI IN CUI NON È NECESSARIO GARANTIRE UN COMFORT ABITATIVO, I RUDERI E I FABBRICATI "AL GREZZO" (V. PAR. 2 DELLE LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ADOTTATE CON D.M. 26.6.2009), NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARÀ NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERÀ A DARNE ATTO IN PERIZIA;

IL DGR 1383/2020 e il DGR 1385/2020, ovvero "Requisiti minimi delle Prestazioni Energetiche degli edifici" e "Certificazioni energetiche degli edifici" emanate dalla Regione Emilia Romagna che hanno



apportato delle modifiche rispettivamente alla Dgr 967/2015 e alla Dgr 1275/2015, dichiarano l'esenzione dell'APE per gli edifici dichiarati inagibili o collabenti, come nel caso dell'edificio in oggetto.

QUESITO 18. QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL NCEU, PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO, SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000,00);

L'immobile è censito al NCEU come collabente. Non è necessario un ulteriore accatastamento.

QUESITO 19. QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE È GIÀ STATA PRESENTATA AGLI UFFICI COMPETENTI DOMANDA DI VARIAZIONE CATASTALE E, IN CASO NEGATIVO, LA PRESENTI, PREVIO EVENTUALE FRAZIONAMENTO. QUALE INCARICATO ED AUSILIARIO DEL GIUDICE, OVE NE SUSSISTA LA NECESSITÀ, PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94 (PRESENTANDO COPIA DEL PRESENTE QUESITO INTEGRATA DEI DATI RELATIVI ALL'ESECUZIONE IN CALCE INDICATI), SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000,00);

Non sono state riscontrate variazioni colturali o cambi d'uso e tantomeno sono state presentate richieste di variazione catastale in questo ultimo periodo.

QUESITO 20. PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI, PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER METRO QUADRO E IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS E DEI PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NONCHÉ PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL



BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETARIA PREDETERMINATA DEL 10% SUL VALORE FINALE);

20.A) Scelta del criterio di stima;

Per la presente stima non sono necessari oneri a provvedere alla regolarizzazione urbanistica, in quanto tutti i precedenti autorizzativi risultano essere in linea con quello che era il fabbricato originario. Non esistono vincoli giuridici legati all'immobile stesso ed ovviamente non esistono spese condominiali e tantomeno vizi. Per la stima dell'immobile costituito dall'area fabbricabile, si parte dall'ipotesi di ricostruzione del fabbricato esistente, in virtù della normativa edilizia che prevede questa tipologia di intervento edilizio per cui si procede alla stima impiegando il criterio del **“valore di trasformazione”** che è pari alla differenza tra il valore di mercato attribuibile al bene dopo la trasformazione e i costi per compiere la trasformazione; si tratta un criterio derivato composto dal criterio di stima del valore di mercato (stima ante trasformazione) e del valore di costo (costo per la trasformazione).

L'applicazione di questo criterio trova la sua ragion d'essere nel caso in questione in quanto l'immobile da stimare è suscettibile di legittima trasformazione secondo il principio di ordinarietà e l'edificazione di un immobile residenziale è:

- tecnicamente possibile;
- economicamente conveniente;
- legalmente ammissibile.

Inoltre si parte dal presupposto che l'unica possibilità per poter stimare questo bene è quello dettato dalla possibilità di ricostruire in sagome nella stessa posizione e con la volumetria esistente prima del crollo, consentita dalle norme del Comune di Montiano, e dalla commercialità dell'immobile a trasformazione avvenuta.

Nella determinazione del valore di mercato post intervento si procederà con l'impiego del valore di mercato dettato dalle quotazioni dell'OMI con riferimento al Comune di Montiano, con una maggiorazione in percentuale dovute condizioni estrinseche della zona per i valori mercantili applicati sia al potenziale immobile che all'area di pertinenza.

Nella determinazione del costo di ricostruzione si procederà con il costo di costruzione a metro cubo determinato dal prezzario della Camera di Commercio di Forlì-Cesena anno 2019, aggiornato all'anno 2022 con l'aggiunta di utili di impresa, oneri professionali ed oneri comunali.

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza per tenere conto del periodo di tempo necessario per la vendita. Tale intervallo temporale necessario alla trasformazione, per le aree residenziali, si ritiene essere mediamente di 1 anni.



L'equazione risolutiva del procedimento estimativo a valore di trasformazione è la seguente:

$$Va = \frac{Vf - (\sum K + Ip + Pl)}{(1 + r)^n}$$

dove:

Va = valore attuale dell'area;

Vf = valore del fabbricato ottenuto moltiplicando la superficie lorda vendibile e complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame;

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione;

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali;

Pl = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario;

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio/immobiliare;

n = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito.

20.b) Valore di stima;

Determinazione dei vari parametri :

Vf = Valore finale del fabbricato.

Partendo dall'analisi della superficie di sedime del fabbricato effettuata tramite rilievo e restituzione di digitale, si può facilmente desumere che la planimetria lorda del manufatto edilizio, costituita da un piano terra e da un piano interrato a servizio desunta dalle vecchie visure catastali è di circa mq 56,43. La superficie del lotto è di mq 503,00 che al netto del fabbricato sono mq. 446,57.

Calcolo delle superfici mercantili.

• Piano terra abitabile	Mq. 56,43 (aliquota 100%)	=	Mq. 56,43
• Piano interrato a servizi	Mq. 56,43 (aliquota 30%)	=	Mq. 16,03
• Posti auto esterni	Mq. 60 (aliquota 20%)	=	Mq. 12,00
• Area cortilizia compresa nei	25 mq (aliquota 10%)	=	Mq. 2,50
• Area cortilizia extra	(386,57 - 25) = 361,57 (aliquota 5 %)	=	Mq. 18,07

Totale superficie commerciale Mq. 105,03



Dalle quotazioni OMI 2022 per i villini il prezzo sintetico di vendita nel Comune di Montiano è di Mq 1400/mq ai quali bisogna le seguenti percentuali per le condizioni estrinseche, ovvero:

- 10% Luminosità;
- 10% Esposizione;
- 10% Inquinamento;

Il prezzo complessivo a mq viene maggiorato del 30% per cui in prezzo unitari ai fini commerciali è di € 1.820/mq. Il valore commerciale del lotto con il fabbricato ricostruito **Vf = € 191.154,60**

Determinazione dei Costi ($\Sigma K+ Ip+PI$)

K1- Costo di ricostruzione;

Viene calcolato in base alla volumetria esistente, ovvero mq 56,43 *3,00 per il piano terra e mq 56,43 *2,50 per il piano interrato. Questi ultima andranno conteggiati per la metà in relazione alla destinazione d'uso. Il costo di ricostruzione viene desunto dal prezziario della Camera di Commercio di Forlì – Cesena che è di €/Mc 428,40 riferito al 2019 che attualizzato agli indici ISTAT del 2022 è pari ad €/mc 495,20.

$$K1 = \text{€ /Mc } 495,20 * \text{Mc } 239,83 = \text{€ } 118.763,81$$

K2 - Oneri professionali;

Sono state stimate pari all'10% sul costo di ricostruzione.

$$K2 = \text{€ } 118.763,81 * 10\% = \text{€ } 11.876,38$$

K3 - Oneri Comunali;

Nulla è dovuto per la questa tipologia di intervento (Ricostruzione in sagoma).

$$K3 = \text{€ } 0,00$$

Ip – Interessi passivi per anticipazione capitale;

Dalle tabelle bancarie viene identificato un tasso medio del 5% annuo per i prestiti relativi alle anticipazioni sui lavori edilizi calcolato sul costo di ricostruzione, premesso che come tempistica il cantiere duri un anno solare.

$$Ip = \text{€ } 118.763,81 * 5\% = \text{€ } 5.938,19$$

PI – Profitto lordo dell'imprenditore;

Il profitto lordo dell'imprenditore è stimato circa un 15% sul costo di ricostruzione.

$$PI = \text{€ } 118.763,81 * 15\% = \text{€ } 17.814,57$$

Totale costi : € 154.392,95



r - Saggio medio di investimento nel settore edilizio /immobiliare edilizia residenziale;

Il tasso di rendimento annuo per gli immobili ad uso residenziale è stato stimato per il 2022 per la provincia di Forlì -Cesena pari al 4,5% annuo. (fonte Associazione Proprietari Immobiliari).

n- tempo intercorrente per l'alienazione prodotto finito;

Il tempo intercorrente per l'n alienazione del bene oggetto di stima è pari ad un anno solare.

Infine per il calcolo del Valore Commerciale dell'immobile viene applicata anche la “**riduzione del 10% in mancanza di garanzia dei vizi**”.

Essendo completati tutti i dati per la stima, si può definire il valore del bene

$$V_a = [\text{€ } 191.154,60 - \text{€ } 154.392,95 / (1+0,045)^*1] - 10\% = \text{€ } 31.660,75$$

Possiamo affermare quindi che il valore del bene oggetto di stima, ossia l'area fabbricabile, sia pari con arrotondamento ad € 32.000,00 (TRENTADUEMILA//00)

QUESITO 21. NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE, ACCERTI IL NOMINATIVO DI TUTTI GLI ALTRI COMPROPRIETARI, VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI IN NATURA OVVERO SE LA DIVISIONE POSSA COMPORTARE UNO SVILIMENTO DEL VALORE O DELLA DESTINAZIONE ECONOMICA; PROVVEDA, IN CASO DI COMODA DIVISIBILITÀ, A PREDISPORRE UNO O PIÙ PROGETTI DI DIVISIONE FORMANDO LOTTI CORRISPONDENTI AL VALORE DI CIASCUNA QUOTA E INDICANDO IL COSTO DELLE OPERE EVENTUALMENTE NECESSARIE PER ADDIVENIRE ALLA DIVISIONE, CON PREVISIONE DEGLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DANARO OVE NON SIA POSSIBILE LA FORMAZIONE IN NATURA DI PORZIONI DI VALORE ESATTAMENTE CORRISPONDENTE ALLE QUOTE; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;

Il bene pignorato risulta in capo agli esecutati, ****OMISSIS**** e ****OMISSIS**** per la quota del 50% ciascuno, pertanto non vi sono ulteriori verifiche da fare a quote non pignorate.



QUESITO 22. EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, IN PARTICOLARE INDICANDO LA TIPOLOGIA DEI BENI (ES. CASA SINGOLA, APPARTAMENTO IN CONDOMINIO DI X UNITÀ, NEGOZIO, MAGAZZINO, TERRENO COLTIVATO O EDIFICABILE, BOSCO...) E LE LOCALITÀ IN CUI SI TROVANO, E FORNISCA I DATI ESSENZIALI AL FINE DI CONSENTIRE L'IMMEDIATA PERCEZIONE DI UN INTERESSE ALL'ACQUISTO (ES. SUPERFICIE, DESTINAZIONE D'USO, ANNO DI COSTRUZIONE, STATO DI CONSERVAZIONE, NUMERO DI VANI...), INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;

Trattasi unicamente in terreno edificabile di mq 503,00 con sovrastante un edificio collabente ridotto ad un mucchio di macerie. La destinazione dell'area e dell'edificio collabente è residenziale. L'anno di costruzione risale al 1955 con **Licenza Edilizia n.780 del 17/03/1955**, relativa alla costruzione dell'immobile in oggetto; Lo stato di conservazione è inesistente per cui non è possibile determinare un valore locativo.

QUESITO 23. PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI, PROVVEDENDO IN QUESTO CASO, NEL FORMARE I LOTTI, ANCHE A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIÙ LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, LA NECESSITÀ DI COSTITUIRLE ETC.;

L'immobile pignorato (edificio collabente e area di pertinenza) deve essere esclusivamente venduto in un lotto unico. L'unica servitù presente al momento è una linea TELECOM, che comunque si può tranquillamente spostare o interrare.

QUESITO 24. ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO;

Sono stati acquisiti i codici fiscali degli esecutati presso l'Agenzia delle Entrate in data 12 Gennaio 2023 e precisamente:

******OMISSIS****** – Codice fiscale ******OMISSIS******.

******OMISSIS****** – Codice fiscale ******OMISSIS******.

Si allega copia del certificato di attribuzione del Codice Fiscale. (Vedi. all.13)

QUESITO 25. ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTINO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;



Dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si evince che gli esecutati hanno contratto matrimonio il giorno 23 Settembre 1973 in Cesena in regime patrimoniale di Comunione dei Beni. In data 31 Ottobre 1992, con atto del dott. Antonio Porfiri di Cesena, repertorio n.90.656 e fascicolo n.13.937 i due coniugi esecutati optarono per il regime di Separazione dei Beni. Nell'atto di scioglimento della Comunione dei Beni era compreso anche l'immobile oggetto di pignoramento, che è stato l'unico immobile citato nell'atto stesso.

I due coniugi esecutati si sono separati presso l'ufficiale di stato civile del Comune di Predappio in data 25/02/2019.

(Vedi all. 14 A e 14 B)

QUESITO 26. ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;

Sono stati acquisiti i certificati storici di residenza degli esecutati ****OMISSIS**** e ****OMISSIS**** dal Comune di Predappio.

Sono immigrati insieme dal Comune di Montiano e si sono iscritti presso l'anagrafe del Comune di Predappio dalla data del 02/05/2012, probabilmente dopo la demolizione dell'immobile oggetto di pignoramento a Montiano.

Alla data odierna il sig. ****OMISSIS**** risulta risiedere nel Comune di ****OMISSIS**** – Via ****OMISSIS**** - località ****OMISSIS****;

Alla data odierna la sig.ra ****OMISSIS**** risulta risiedere nel Comune di ****OMISSIS**** – Via ****OMISSIS**** (dal 13/04/2022).

(Vedi all.15)

QUESITO 27. VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCRITTE SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO NONCHÉ LA DATA DI EMISSIONE ED IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PIGNORATO (ACQUISENDONE COPIA);

E' stata verificata presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Forli la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali trascritte sull'immobile. Non risulta nulla se non quelle trascritte nella certificazione notarile Non esiste alcun provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli.



QUESITO 28. PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.); NEL CASO DI DOPPIO REGIME, PROVVEDA A SUDDIVIDERE IL VALORE DELL'IMMOBILE A SECONDA DEL REGIME FISCALE AL QUALE È SOGGETTO;

La vendita dell'area fabbricabile con sovrastante il fabbricato collabente è soggetta a Tassa di Registro.

QUESITO 29. FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA, IN CASO DI ASSOLUTA E MOTIVATA IMPOSSIBILITÀ DI RISPETTARE IL TERMINE CONCESSO;

Per la redazione della presente relazione tecnica di stima non viene chiesta istanza di proroga.

QUESITO 30. PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIÀ INDICATO (30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESO L'ALLEGATO"A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY SENZA RIFERIMENTI ALLE GENERALITÀ DEL DEBITORE O DI ALTRI SOGGETTI); L'ALLEGATO"A"DOVRÀ ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA SIA CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE NELLA SUA INTERESSA.

Copia della presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati, sarà inviata entro 30 giorni dall'udienza (21.03.2023) a mezzo di Posta elettronica Certificata o mezzo di raccomandata (AR) sia agli esecutati e sia alla parte creditrice, come da mail ricevuta o ricevuta postale, che si producono in allegato a parte denominato "Trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute" (v. all.). Entro il termine assegnato (30 giorni prima del 21.03.2023), il presente elaborato peritale, unitamente a tutti gli allegati, in esso indicati nell'allegato"A"e alla perizia depurata per la privacy, sarà inviata telematicamente in PEC al Tribunale di Forlì (causale: perizia esecuzioni immobiliari)

QUESITO 31. PROVVEDA INFINE A COMUNICARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIÀ COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO P.E.C., PROVVEDENDO INVECE AD INVIARE COPIA DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO AL DEBITORE NON COSTITUITO A MEZZO POSTA ORDINARIA, E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI, I DOCUMENTI



RITIRATI NONCHÉ LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI DA REDIGERSI SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE.

Copia della documentazione che attesta l'invio dell'elaborato completo di allegati alle parti sarà inserito "trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute". La nota dei compensi sarà trasmessa quanto prima dopo l'avvenuto deposito telematico.

QUESITO 32. IL CDU VERRÀ PREDISPOSTO SOLTANTO ALL'ESITO DELLA EVENTUALE AGGIUDICAZIONE.

Il presente CDU ha validità 1 anno solare, per cui la scadenza è prevista per 15 Gennaio 2024. Qualora però, sia approvato lo strumento urbanistico denominato "PUG di Cesena e Montiano" entro il 15 Gennaio 2024, il presente CDU diventa inefficace, ragione per cui bisogna fare ulteriore richiesta di un nuovo CDU presso il Comune di Montiano.

Note dell'Esperto Estimatore

La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;

L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;

Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce.

Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto visionati per una sua piena comprensione

È vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.



Allegati :

ALLEGATO”A”

Allegato A – RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA – Revisione 1;

Allegato A1 – RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA “PRIVACY” – Revisione 1;

All. 01 – COMUNICAZIONE INVIATA AGLI ESECUTATI DEL 10/11/2022;

All. 02 – COMUNICAZIONE INVIATA AGLI ESECUTATI DEL 18/01/2023;

All. 03 – VERBALE DI SOPRALLUOGO CON IL CUSTODE GIUDIZIARIO;

All. 04 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL’AREA E DELL’IMMOBILE;

All. 05 – VISURA PER SOGGETTO (**OMISSIS**** e ****OMISSIS****) E VISURA TERRENI;**

All. 06 – VISURA STORICA IMMOBILE;

All. 07 – ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA DELL’IMMOBILE PIGNORATO;

All. 08 – ISPEZIONI IPOTECARIE SULL’IMMOBILE DEL 12/01/2023 E DEL 06/11/2023;

All. 09 – PLANIMETRIE CATASTALI;

All. 10 – CERTIFICAZIONE DELL’AGENZIA ENTRATE RELATIVA ALLA SUCCESSIONE;

All. 11 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI MONTIANO;

All. 12 – PRECEDENTI AUTORIZZATIVI EDILIZI;

All. 13 – CODICE FISCALE DEGLI ESECUTATI;

All. 14 A – ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL’ATTO DI MATRIMONIO;

All. 14. B – ATTO DI SEPARAZIONE DEI BENI DEGLI ESECUTATI;

All. 15 – CERTIFICATI STORICI DI RESIDENZA DEGLI ESECUTATI;

All.16 – TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTA;*

***Allegati presenti solo nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale.**

Forlì – li 15.02.2023

Ravenna – li 13.11.2023 (Revisione)

Con osservanza

L’Esperto Stimatore

Arch. Roberto Leoni

